

“SANTA ROSA DE LAS CONDES: ENTRE EL LENGUAJE Y LA ETICA”

*Waldo J. López M.
Sociólogo, U. de Ch.*

A veces la semántica y la ética nos ponen en aprietos, casi por una misma razón práctica. No todos entendemos lo mismo cuando se utiliza el lenguaje en forma caprichosa, impropia, o carente de rigor; y no todos compartimos los mismos valores cuando se trata de distinguir entre lo bueno y lo malo. Es decir, somos intrínsecamente diferentes para valorar y para referirnos a un mismo objeto externo. Este es exactamente el caso del Estadio Santa Rosa de Las Condes, que es el objeto externo al que se refieren estos comentarios¹.

Este estadio, como se sabe, se ubica en la ribera sur del Mapocho, por el costado de Avenida Andrés Bello, desde la prolongación de Avenida El Cerro, hacia el oriente. Como tal, existe desde los tiempos del Presidente González Videla, quien se lo entregó en comodato a la Universidad Católica, a partir que eran los terrenos donde solían ir a cabalgar sus primeros jinetes deportivos. La idea de entonces fue que esta ribera iba a ser habilitada como un área verde y espacios deportivos, que paliaran la arremetida al río del Canal San Carlos, y que mejoraran el sórdido paisaje de la vereda del frente, al sur, dominado por la presencia y por los olores de las instalaciones de la C.C.U. En aquellos años, por así decirlo, este rincón de Santiago era un neto barrio industrial.

En días venideros, de acuerdo con un columnista de “El Mercurio”, este barrio se va a convertir en “un gigantesco jardín vidriado”, al que llama “Sanhattan Versión 2.0”, con ocho grandes proyectos-hito, todos los cuales “formará(n) parte del mañana de la zona más apetecida de la capital”². Según detalla, estos hitos van a ser los siguientes:

1. Torre Titanium (Portada de Vitacura)
2. Ampliación Hotel Internacional
3. Nuevo Edificio CCU
4. Costanera Center (Mall y Edificios)
5. Hospital Militar (Futura Venta)
6. Futuro Puente El Cerro
7. Extensión Subterránea Av. Tobalaba (En Estudio)
8. Terrenos (sic) Santa Rosa de las Condes

Y aquí, justamente, en esta lista de proyectos, uno se encuentra con un primer ejemplo de aquello arriba mencionado sobre la propiedad del lenguaje, donde se destaca que el referido objeto externo, un importante “estadio” de Santiago Metropolitano, pasa a ser citado como que fueran simples “terrenos”. Terrenos sobre los cuales el columnista anuncia textualmente lo siguiente: “el estadio Santa Rosa de Las Condes ya no existirá como lo conocemos. El Club Deportivo Universidad Católica, acogiéndose al artículo 2.2.31 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (*sic*), que establece que se puede destinar hasta un 20% de aquellas áreas verdes sin uso para la edificación de tipo público, está decidido a emprender un proyecto inmobiliario en sus terrenos”³.

A lo cual, en concordancia con esta peculiar forma de presentar la base legal que permitiría dicho proyecto inmobiliario, le agrega la siguiente información: “Ya existe un anteproyecto de tres torres de 23 pisos en el parque de 4 hectáreas, parte del cual seguirá como tal. El proceso de licitación ya está en curso y en ella están participando 9 inmobiliarias”. Anuncio que después de describir someramente cada uno de los demás proyectos, culmina con el siguiente saludo de despedida:

... “el antiguo barrio dice de a poco adiós. La ciudad del futuro se avecina”.

Para ordenar ideas respecto de lo que dice este columnista, es del caso empezar por llamar la atención al hecho que habría 9 inmobiliarias participando en un proceso de licitación en curso, ya que de ser efectivo, quiere decir que algo anda realmente mal en nuestro país. Véase lo siguiente, que en paralelo con todo lo anterior y en la misma página, aparece en un recuadro adjunto, titulado como “Los Peligros”, en negritita:

Varias acciones administrativas y judiciales interpuestas por organizaciones ciudadanas podrían cambiar las expectativas sobre el futuro de la zona: una de ellas es el recurso de protección presentado contra la construcción del túnel El Salto – Kennedy por los vecinos de Pedro de Valdivia Norte. Otra importante traba es el recurso interpuesto en la Contraloría contra el proyecto Santa Rosa de Las Condes. Sus patrocinantes aseguran que se está vendiendo un bien nacional de uso público que fue, en su tiempo, entregado en comodato.⁴

El uso del lenguaje, en este caso, del lenguaje escrito, no solo es equívoco por el hecho de citar mal el precepto legal base; y no solo por entregar una connotación caprichosa de lo que dice la disposición aplicable a que se refiere; sino que además, es contradictorio porque junto con anunciar que hay una licitación en curso, precisa que existen reparos oficiales en trámite, que evidentemente la impiden. ¿Quién lo entiende?

¿Qué entender de todo esto, para esta parte de un parque metropolitano?, salvo el hecho no menor que el 20% de cuatro hectáreas, son 8.000 m². de superficie en planta, que se destinarían a tres torres de 23 pisos cada una, emplazadas en plena ribera sur del Mapocho, en pleno interior de un bien nacional de uso público. Una simple aritmética al caso, por ejemplo, indica que dos torres de 50 x 50 y una de 50 x 60, suman 8.000 m². en planta. Y atención, 50 x 50 son 2.500 m²., y en esta superficie caben 8 unidades de 250 m². c/u, por piso, más circulaciones. Como son 23 pisos, caben 184 oficinas de este tamaño por torre, y como son tres torres, se llega a 552 en total, cuando menos. Para tal cantidad de oficinas, oficinistas y público visitante, esto significa que se deberá contar con no menos de unos 1.000 estacionamientos, y entonces: ¿se va a usar el resto de las cuatro hectáreas para emplazarlos, en parte, en superficie? ... ¡Porque calles aledañas disponibles ahí, simplemente no existen! ¿Y si son subterráneos?...

Lo siguiente que añadir para aclarar conceptos al respecto, empieza por recordar textualmente aquello que dice la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo que se refiere a dicho 20% de las áreas verdes que es susceptible de ser destinado a otro uso de suelo, y a lo cual, según el columnista de “El Mercurio”, estaría apelando la Universidad Católica. Es lo siguiente:

Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público,

cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial.

Dichas autorizaciones al proyecto presentado serán otorgadas por el Director de Obras Municipales, previo informe del Asesor Urbanista si lo hubiere, en el caso que las áreas verdes estén definidas en un Plan Regulador Comunal. En el caso que el área verde se encuentre definida en un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la autorización al proyecto será otorgada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la Municipalidad respectiva.

De acuerdo con estas disposiciones, es claro que el proyecto de las tres torres, de 23 pisos cada una, que se construirían en el Estadio Santa Rosa de Las Condes tendría que saber cumplir los siguientes requisitos:

- Que el predio del estadio esté destinado a uso del suelo “área verde”
- Que este predio no sea un bien nacional de uso público
- Que el área verde no se encuentre materializada como tal
- Que el 20% permitido se destine a “edificios de uso público”
- Que este 20% se destine a “usos complementarios al de área verde”
- Que este 20% incluya la vialidad necesaria respectiva
- Que este 20 % incluya la superficie en planta que se use en estacionamientos
- Que el Director de Obras Municipales autorice el proyecto, previo informe del Asesor Urbanista; o bien,
- Que esta autorización sea otorgada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Metropolitana, previa consulta a la Municipalidad respectiva, si el área verde, tal como efectivamente sucede en el presente caso, se halla definida en un Plan Regulador Metropolitano; y
- Otros requisitos adicionales, que se detallan poco más adelante, y que se refieren al cumplimiento del Plan de Prevención y Descontaminación de la Región Metropolitana.

Supuesto que los tres primeros requisitos anteriores se cumplan en realidad, según este detalle, resulta meridianamente claro que las referidas tres torres de 23 pisos, no se pueden destinar a uso residencial, sino que habría que destinarlas a un “uso público”. Es decir, a “equipamiento”. Por cierto, excepto que el lenguaje oficial en práctica entienda que el uso del suelo “residencial” es complementario al de área verde, en cuyo caso, se podrían destinar a unidades de viviendas.

Como quiera que fuere, a la luz detallada de estos requisitos, habría que ajustar la aritmética del ejemplo recién visto, como sigue, haciendo presente que el uso del suelo “equipamiento” tiene requisitos específicos que cumplir, que aquí no se indican:

A los 8.000 m². teóricamente disponibles, habría que descontarle la vialidad, estimada en un 30%. Quedarían entonces 5.600 m². que darían para tres torres de 40 x 40, con las mismos 8 unidades por piso, solo que ahora rebajados a una superficie de 200 m². c/u. Las necesidades de estacionamientos serían las mismas. Si los hubiera a flor de piso, habría que restarlos de esos 5.600 m²., y esto requiere de no menos de unos 12 m². c/u. Para 1.000 estacionamientos, se trata de la no despreciable cifra de 12.000 m².

Más allá de estas cuentas, que muestran la magnitud del proyecto en referencia, queda por ver otros dos detalles en esto, sobre lo que dicen las palabras. Uno es el que se refiere al D.S. N° 20 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que modificó su anterior D.S. N° 16 de 1998; y el otro, que no es menos importante, es lo que hasta ahora ha dicho la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana respectiva.

En lo primero, en su parte resolutive y en lo pertinente al caso en comento, en efecto, se tiene lo siguiente:

Artículo 1º. Modificase el Decreto Supremo N° 16 de 1998, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que establece el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana, en la forma que se señala a continuación.

2) Reemplazase la medida M4OTR1, de la Línea de Acción 2 "Desarrollo de Parques y Áreas Verdes", de la Estrategia 2 "Manejo y Reparación del Recurso Suelo", del número 4.5 "Actividades y fuentes relacionadas con el polvo resuspendido", establecidas en el Capítulo SEXTO del artículo 1º, por la que a continuación se indica:

"Se fomentará la construcción y mantenimiento de las áreas verdes en la Región Metropolitana.

Se promoverá la preservación de las áreas de valor natural y las áreas de interés silvoagropecuario establecidas en los instrumentos de planificación territorial.

En los Parques Metropolitanos, Parques Intercomunales y Áreas Verdes Complementarias, no consolidados, se podrán destinar, concentradas en un solo paño, hasta un 20% de sus superficies originales respectivas, a las destinaciones que, al efecto, señale en cada caso la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, cuando se reúnan las siguientes condiciones:

1. Que otro terreno con un uso de suelo distinto, se destine a área verde, según las siguientes reglas:

a) El nuevo terreno destinado a área verde deberá estar localizado dentro del territorio planificado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago;

b) La superficie del nuevo terreno deberá ser equivalente a la porción del área verde intervenida.

c) En caso que el área a intervenir sea un área verde de carácter público, el propietario del nuevo terreno, acompañará una escritura pública en que lo donará al FISCO sujeta al modo de destinarse a fines equivalentes al área verde que se intervendrá;

d) Si el área a intervenir es un área verde de carácter privado, el propietario del nuevo terreno, acompañará copia de la aprobación municipal de un loteo o subdivisión sujeto al artículo 2.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en la que se incluya un terreno que cumpla con las condiciones de las letras a) y b) anteriores, y conste expresamente la indicación del uso de suelo equivalente al área verde que se intervendrá;

2. Que una persona se obligue por escritura pública, a construir y mantener por un lapso de 20 años, un área verde de una cabida equivalente, como mínimo, al área que se intervendrá y, como máximo, al cuádruplo de la misma más la nueva área a que se refiere el número 1

anterior, con indicación del proyecto, monto de inversión y plazo de construcción. La construcción y mantención del área verde, en el equivalente de la superficie que se interviene, deberá materializarse en el remanente de esta última. El excedente, en el caso de que lo hubiere, podrá materializarse en:

- i. el remanente del área verde intervenida;
- ii. la nueva área verde referida en el número 1 anterior;
- iii. otra área verde planificada, no consolidada, o que ha perdido su condición de área verde por falta de mantenimiento; o
- iv. en una combinación de las anteriores.

El interesado deberá otorgar al Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, una garantía que caucione suficientemente el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el número 2 anterior.

La determinación del porcentaje de área verde a intervenir, así como la localización de la nueva área verde y el tamaño y localización del área verde a construir y mantener, será definido por el Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, en base a los siguientes criterios: el diseño del área; el déficit o superávit de áreas verdes comunales efectivas y/o planificadas; el impacto local de la modificación; la densidad poblacional; el grado de equipamiento existente en el entorno; el valor del terreno intervenido y el valor de los terrenos a que se refieren las letras c) y d) del número 1 anterior; la calidad del suelo, etc.

La decisión de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo deberá ser técnicamente fundada. La resolución en que ella conste formará parte de la escritura pública a que se refiere el número 2 anterior.

Los terrenos a que se refiere el número 1 y aquél en que se ejecute el excedente a que se refiere el número 2, deberán servir a objetivos similares que la porción del área verde cuya destinación se modifican, de acuerdo a los criterios precedentemente señalados que sean aplicables.

En caso que el área verde intervenida fuere de uso público, la nueva área planificada y la o las nuevas áreas verdes construidas, también deberán serlo.

Por razones calificadas de interés público o social, la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo podrá efectuar las destinaciones señaladas en el inciso segundo de esta medida, sujeta sólo a la obligación de planificar un área verde equivalente.

Para los efectos de esta medida, se entienden como Parques Metropolitanos, Parques Intercomunales y Áreas Verdes Complementarias, no consolidados, aquellos establecidos en el instrumento de planificación correspondiente, cuya construcción y materialización como tal aún esté pendiente."

Estas disposiciones son lo suficientemente explícitas como para imaginar lo que en consecuencia tendría que decir la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo sobre este proyecto, lo que oficialmente ya hizo, y previo a recordar lo la cual, es del caso citar lo siguiente:

- "El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), instrumento vigente desde 1994 entrega un listado de todos los estadios, clubes, hipódromos, centros de esparcimiento y en general todos los establecimientos considerados como "Equipamiento Recreacional y Deportivo" que son áreas verdes de propiedad fiscal, municipal o privada. El Estadio Santa Rosa de Las Condes del Club Deportivo de la UC se encuentra en esta lista y está consolidado como área verde".⁵
- "Es decir, queda claro que el Estadio Santa Rosa de Las Condes de la UC no podrá modificar su uso de suelo porque el área verde está materializada, lo mismo que le sucedió al Estadio Monumental de Colo Colo y al Estadio Santa Laura de la Unión Española, instituciones que -en su oportunidad- solicitaron los cambios de uso de suelo para posibilitar importantes proyectos inmobiliarios y un espectacular Mall, respectivamente".⁶

Se apuntaba a citar lo anterior con el fin de verificar justificadamente el hecho que los mismos referentes legales, conducen a lecturas diferentes. La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de Santiago, por Oficio ORD. N° 1035 de 2 de abril de 2005, que fuera dirigido al representante del Club Deportivo de la Universidad Católica y a su asesor arquitecto, les informa que “no tiene inconveniente en autorizar el proyecto en los términos que se indica más adelante”; y al día subsiguiente, el 4 de abril de 2005, mediante Oficio ORD. N° 1072, dirigido a la “Agrupación Defendamos la Ciudad” y al “Movimiento Acción Ecológica”, les da cuenta de las razones en que se basó para dar dicha autorización. Según su saber y entender, ocurre lo siguiente:

- El Estadio Santa Rosa de La Condes es “parque metropolitano” desde la Costanera Sur hacia el río Mapocho y “equipamiento recreacional y deportivo”, es decir, “área verde complementaria”, desde ahí hasta la Av. Andrés Bello, con la aclaración que esta tipología, no es área verde.

Pregunta: ¿Cómo es posible que si $A = B$ y $B = C$, pueda ocurrir que C no sea igual a A ?

Después de lo cual, realmente, no hay como entender el caso, y menos, a quienes así manejan el lenguaje. Además, por encima de consideraciones técnicas consuetudinarias y en este caso, hasta triviales, que se encuentran debidamente consagradas en la buena práctica del urbanismo de todas partes. El hecho es que las normas de zonificación, para los efectos de definir el destino de uso del suelo, aplican el axioma que este destino se refiere siempre a una determinada unidad predial completa, y en consecuencia, entienden que este destino es territorialmente indivisible. Esto significa que cuando un mismo predio requiere ser ocupado en parte de su superficie por otro destino, es previo y necesario empezar por subdividirlo, y por cierto, cumplir con que ese otro destino sea aceptable para la sociedad, en particular, para los vecinos afectados.

Dicho en forma de un ejemplo, ¿qué le parecería a usted que esta misma Autoridad Sectorial Calificada aprobara que el área de las graderías del Hipódromo Chile y sus terrenos aledaños, hasta completar el 20% de la superficie total de este recinto, que también es un “área verde complementaria” oficial, fuesen destinada a construir unas cuantas torres de departamentos?. Se explica: Este predio deportivo no es un bien nacional de uso público, y claramente, sus graderías no han se encuentran consolidadas como área verde. Es decir, el predio cumple el artículo 2.1.33 de la Ordenanza General, y bastaría que se diga si se va a exigir, o no, que también cumpla el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (D.S. N° 20, transcrito poco antes). ¿Lo cumple el proyecto Santa Rosa de Las Condes que se nos ha informado que se encuentra en proceso de licitación y que interesa a 9 inmobiliarias? ¿Cuáles son los detalles del caso?

¿Qué es lo bueno y qué es lo malo de todo esto? ¿Es un problema de semántica, tal que los mismos conceptos conducen a maneras diversas de entender su aplicación? ¿O es un simple problema de ética?

Justamente la ética es la filosofía de lo bueno y lo malo. Y en tal sentido, es justo reconocer que la ética cambia. Hacia fines de 1978 o tal vez a comienzos de 1979, el mismo Club Deportivo de la Universidad Católica levantó la idea que debía construir su estadio de fútbol en este mismo recinto, de Santa Rosa de Las Condes, y así lo

formalizó ante el Minvu, solicitando la autorización del caso. Era la época del pleno Gobierno Militar, y aunque la Autoridad Sectorial de entonces se tomó su tiempo para resolverlo, el resultado de las gestiones e influencias que en el intertanto le fueron interpuestas fue rotundamente negativo. La División de Desarrollo Urbano de este Ministerio estudió el caso, y por diversas razones relativas al emplazamiento ribereño del lugar, a su riesgo de inundación, a sus costos sociales en infraestructura adicional requerida, a la congestión, la seguridad del barrio, el ruido, los residuos, el deterioro del valor urbano y paisajístico del lugar, y la opinión de vecinos del mismo; es decir, en base a consideraciones sobre lo bueno y lo malo para el bien común en factores como estos, o sea, en base a la ética urbanística entonces prevaleciente, se llegó a la negativa ministerial que posteriormente devino en la creación del actual estadio de San Carlos de Apoquindo.⁷

Esta ética urbanística es la que ha cambiado, y con ello, la manera oficial de leer, entender y aplicar la legislación urbana vigente. Un cuarto de siglo después, los mismos factores decisionales anteriores siguen siendo igualmente válidos; se mantiene el mismo interlocutor universitario patrocinante de entonces, pero en vez de las graderías para 10.000 espectadores que se quería, ahora se quiere armar un negocio del orden de los 5.600 m². edificados, distribuidos en tres torres de 23 pisos cada una. Al precio de solo U.F. 40 el m². edificado, sin valorizar los 1.200 m². de estacionamiento, se está frente a una expectativa de ventas no menor a las U.F. 224.000. Algo así como 650 millones de dólares. A sabiendas que las empresas inmobiliarias llaman “externalidades” a todos y a cualquier costo de un proyecto que no están dispuestas a internalizar, la pregunta abierta a su propia ética sería que nos digan expresamente cuánto no van a pagar, como considerarlo en la licitación que se nos informara por “El Mercurio” que se estaría realizando, con 9 inmobiliarias interesadas.

Mientras tanto, mientras se disipan “Los Peligros” citados al comienzo, o por el momento, el Estadio Santa Rosa de Las Condes pareciera ondear entre la semántica y la ética urbanística de las actuales autoridades ministeriales a cargo. ¿O no es así?

28 de junio de 2005

¹ Comentarios que como un ex - funcionario del Minvu, desde donde jubilé hace poco, me resulta casi increíble que deba hacer. Básicamente, para descartar de plano que comparta sus malas decisiones.

² “El Mercurio”, Cuerpo Propiedades, 29 de mayo de 2005: “El Futuro de los Metros Más Codiciados”

³ Aquí hay un segundo ejemplo sobre lo mismo: el mal uso lenguaje. El citado “artículo 2.2.31” de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, simplemente no existe. La materia a que se refiere el columnista aparece en otro artículo, de otro cuerpo legal. Aparece en el Artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y acá, de ningún modo se habla de “áreas verdes sin uso para la edificación de tipo público”, como se puede verificar en su transcripción, más adelante, en el texto.

⁴ Los patrocinantes a que se refiere es uno solo: nuestra Agrupación Defendamos la Ciudad, cuyo recurso fundado ante la Contraloría General de la República fue ingresado a bajo el número 19714, el 5 de mayo de 2005. Vale decir, más de tres semanas antes que esta publicación de “El Mercurio”.

⁵ P. Herman: “El Periodista”; Año 3, N° 81, Viernes 08 de abril del 2005

⁶ P. Herman: “El Mostrador”; Domingo 24 de Abril del 2005

⁷ Tuve ocasión de conocer estos entretelones porque a propósito este proyecto, fui contratado como Consultor Externo para especificar enfoques y criterios objetivos aplicables a casos de grandes proyectos urbanos, como el de tal estadio de fútbol. Producto de este trabajo existe la publicación n° 117 de la DITEC, Minvu, Serie Naranja, titulado “Evaluación de Efectos Secundarios en Proyectos Urbanos”.